TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE ESECUZIONI

Il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Laura Pastacaldi,
sciogliendo la riserva di cui al verbale di udienza del 22/9/2026
nella procedura esecutiva n. 138/2024 R.E.

promossa da:

Contro:

visto e applicato l'art.591 bis c.p.c.;

Vista la relazione dell'esperto stimatore in atti;
Rilevato che il nominativo del Delegato alla vendita è estratto dall'Elenco dei professionisti cui sono delegabili le operazioni di vendita, tenuto dal Presidente del Tribunale ai sensi dell'art. 179.ter disp. att. c.p.c.
Ritenuto di dover procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 571 c.p.c., non apprezzandosi, allo stato, i presupposti di cui all'art. 569, 3° comma, ultimo periodo, c.p.c. per disporre la vendita con incanto;
Letti gli artt. 569 e 591-bis c.p.c.;
Ritenuto che la modalità della vendita telematica asincrona appare meglio garantire il sollecito svolgimento della procedura e l'interesse dei creditori ad una più ampia partecipazione di potenziali acquirenti;
Sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;

DISPONE

la vendita senza incanto, con modalità puramente telematica ed asincrona, del compendio pignorato, meglio identificato nella richiamata relazione di stima in atti;

DELEGA

Il **Dott. Luca Bartali** al compimento delle operazioni di vendita con le modalità e prescrizioni appresso indicate.

DISPOSIZIONI GENERALI

Dispone che il professionista delegato, previa estrazione di copia di tutti gli atti e documenti contenuti nel fascicolo telematico dell'esecuzione ex art. 488 c.p.c., e nello svolgimento del proprio incarico si uniformerà alle seguenti disposizioni. Sin d'ora si autorizza il professionista delegato, anche nella sua qualità di referente della procedura, a farsi sostituire, in caso di impedimento, da altro professionista iscritto nell'elenco di cui all'art. 179-ter disp. att. c.p.c., per lo svolgimento delle udienze di vendita e delle operazioni inerenti, a mezzo di comunicazione al GE da depositarsi nel fascicolo telematico della procedura.

1. **SPESE**

Per la copertura delle spese di procedura è stabilito il versamento di un fondo spese così composto:

1. un anticipo sul compenso in misura pari ad € 1.400 oltre oneri di legge;

2. un fondo spese per il pagamento della pubblicità ex art. 490, primo comma, c.p.c. (Portale delle vendite pubbliche) nella misura corrispondente al contributo di cui all'art. 18-bis del D.P.R. n. 115/2002 per ciascun lotto per quattro esperimenti di vendita, per un totale di euro 400 per ogni lotto;
3. un fondo spese per il pagamento della pubblicità ex art. 490, secondo e terzo comma, c.p.c. (internet; quotidiano; pubblicità commerciale) e delle spese necessarie per la vendita telematica e, in particolare, delle spese del gestore della vendita telematica, stimabili, salvo espressa e definitiva quantificazione del gestore, nella misura di euro 1.300 ed ulteriori 400 per ogni successivo lotto da porre in vendita, più euro 488 per il caso in cui si predisponga il Virtual Tour 360° per i beni il cui valore di stima ammonti ad euro da 300.000 a 500.000, o per il diverso importo di cui ad apposito preventivo per beni di valore stimato maggiore. Quanto alle spese per la pubblicazione sui quotidiani si stimano in ulteriori € 1.170, da tenersi quale parte del fondo spese.

Il professionista è autorizzato all'apertura di un conto corrente bancario alle condizioni di seguito indicate al punto 2 della presente ordinanza e a comunicare a mezzo PEC al creditore procedente la richiesta di versamento del fondo spese (con indicazione dell'importo complessivo) con l'indicazione delle coordinate bancarie del conto corrente della procedura.

Il creditore procedente è obbligato al versamento sul conto corrente entro trenta giorni dalla comunicazione eseguita dal professionista e comunque tempestivamente, di modo che il Delegato potrà effettuare il pagamento dei servizi inerenti in tempo congruo per il regolare svolgimento delle operazioni, anche pubblicitarie, preliminari alla vendita. L'omesso tempestivo versamento sarà valutato a pena di improcedibilità anche ai sensi dell'art. 630 c.p.c. In caso di omesso versamento delle somme indicate il Delegato dovrà sollecitare il creditore all'adempimento - restando comunque imputabile al creditore l'omesso versamento- ed in caso di perdurante inadempimento informare tempestivamente il giudice.

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario, pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista, per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario. All'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista nte non provveda al versamento dell'acconto o dei fondi per le spese di pubblicità e del gestore della vendita telematica, il delegato potrà sospendere le operazioni di vendita, intimando al creditore di provvedere entro 20 giorni. In tal caso il Delegato è altresì tenuto a verificare, interrogandolo, se i gestori della vendita e degli altri servizi di pubblicità sono disposti ad assicurare i suoi servizi ponendo le relative spese, in "prededuzione", nel progetto di distribuzione. In caso di assenso del gestore sarà tenuto a proseguire con le operazioni di vendita.

In caso di protratto inadempimento e di dissenso del gestore dovrà restituire gli atti al Giudice, il quale valuterà se dichiarare estinta la procedura per mancanza di attività.

2. CONTO CORRENTE

Il professionista delegato è autorizzato ad aprire uno o più conti correnti bancari (eventualmente, mediante un conto principale con sottoconti), intestato alla procedura esecutiva, con facoltà di operare sul conto anche in via telematica, previa negoziazione delle migliori condizioni economico-contrattuali disponibili. Sul detto conto dovranno confluire tutte le somme pertinenti alla procedura.

Il professionista depositerà una volta all'anno nel fascicolo estratto conto del suddetto conto corrente.

3. CONTROLLI E ADEMPIMENTI

Il professionista delegato verifica che dagli atti di causa (e in particolare nel confronto tra pignoramento e certificazione ipotecaria o la relazione notarile sostitutiva ex 567 c.p.c. e la relazione dell'esperto) risulti la corrispondenza tra il diritto indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la titolarità dello stesso in capo al/i debitore/i esecutato/i, la completezza della certificazione *ex* art. 567 c.p.c. e della relazione di stima depositata dall'esperto nominato *ex* art. 568 c.p.c., la continuità delle trascrizioni, l'adempimento degli incombenti *ex* art. 498 c.p.c., nonché eventuali carenze della perizia di stima, o mancata integrazione del contradditorio nei confronti dei soggetti interessati nel giudizio, anche di divisione, segnalando tempestivamente al giudice eventuali discordanze e/o carenze.

Il professionista delegato verifica che il creditore procedente abbia provveduto, secondo quanto precedentemente disposto, al deposito della notifica dell'ordinanza di vendita alle parti (esecutato/creditori), agli eventuali creditori iscritti non intervenuti, all'eventuale coniuge comproprietario non debitore (se trattasi di bene oggetto di comunione legale) ed al debitore originario (se la procedura si svolga contro il terzo proprietario *ex* artt. 602 e seguenti c.p.c.), segnalando al giudice eventuali inadempimenti.

Il delegato acquisirà dal creditore procedente l'estratto di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c. ed a comunicarlo al Giudice qualora questa circostanza non fosse stata considerata dallo stimatore.

Il professionista delegato stabilirà se la vendita si deve fare in uno o più lotti, tendenzialmente in conformità alla descrizione contenuta nella relazione dell'esperto, potendone discostarsi laddove ravvisi significative e fondate ragioni di cui sarà data evidenza nell'avviso di vendita.

Il Delegato segnalerà al giudice, ove la ravvisi, la sussistenza di creditori intervenuti non titolati per i quali non è stata ancora svolta l'udienza di verifica dei crediti ai sensi dell'art. 499, 5° e 6° comma, c.p.c.

Il Delegato è tenuto a depositare nel fascicolo telematico i rapporti iniziali, riepilogativi e finale prescritti dalla legge. Tali rapporti andranno redatti mediante il ricorso ai modelli definiti "schemi atto" del processo civile (trattasi di file XSD, ovvero "XML Schema Definition") allegati al Provvedimento del 16 aprile 2014 del Direttore generale DGSIA (previsto dall'art. 34, comma 1, del d.m. 21 febbraio 2011 n. 44) e pubblicati in forma integrale sul Portale dei Servizi Telematici (PST) alla pagina https://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26.wp, nella sezione "Normativa Processo telematico". In difetto la Cancelleria sarà autorizzata a rifiutare il deposito e segnalare l'inadempimento al Giudice che potrà valutarlo ai fini dell'eventuale revoca del Delegato.

Entro trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita il professionista delegato deposita un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte. Successivamente il professionista deposita con cadenza annuale un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte. Al termine dell'esecuzione del progetto di distribuzione, il professionista delegato deposita un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito dell'ultimo rapporto riepilogativo periodico.

Il Delegato dovrà riferire al Giudice laddove emergano circostanza idonee a far dubitare della permanenza del titolo esecutivo nei confronti di tutti gli esecutati o

della permanenza dei diritti reali minori esistenti sul bene, così da poter prendere i necessari provvedimenti o eventualmente aggiornare sul punto le indicazioni contenute nella descrizione dell'immobile riportata nell'avviso di vendita.
Il delegato dovrà riferire al giudice laddove si versi nell'ipotesi di cui all'art. 504 c.p.c.
Nel caso in cui si verifichino i presupposti per l'estinzione anticipata della procedura esecutiva il Delegato dovrà tempestivamente informare il Giudice circa l'esistenza di pagamenti in sospeso nei confronti suoi o degli altri ausiliari, comprese le società che curano la pubblicità ed il gestore della vendita telematica perché il Giudice possa provvedervi prima della dichiarazione di estinzione.

3.1 ATTIVITÀ PRODROMICA AL CONTROLLO DELLE CLAUSOLE ABUSIVE

Nel caso di esecutato "persona fisica-consumatore" il Delegato:
a) ove l'unico creditore procedente ovvero tutti i creditori anche intervenuti (tenendo conto che – in caso di intervento ad es. dell'Agenzia delle Entrate Riscossione o di un condominio – deve escludersi la ricorrenza della fattispecie in questione) agiscano in base a decreto ingiuntivo non opposto e non contenente la valutazione in merito all'abusività delle clausole contrattuali (ex Cass. SS.UU. 9479/2023) il Delegato verificherà dagli atti di causa se è stato fornito al debitore l'avviso della facoltà di presentare opposizione ex art. 650 c.p.c. In caso in cui riscontri la mancanza del suddetto avviso depositerà ricorso al GE ex art. 591 ter c.p.c. segnalandogli l'indicata circostanza; si asterrà dall'emettere l'avviso di vendita; nel caso di operazioni di vendita in corso, provvederà a "congelare" le offerte pervenute e disporre rinvio (entro il termine di efficacia delle offerte) in attesa del provvedimento del GE.
b) nel caso vi siano uno o più creditori i cui titoli non rientrino nelle ipotesi in questione, e pertanto autonomamente in grado di dare impulso alla procedura esecutiva, il Delegato depositerà comunque il ricorso al GE ex art. 591 ter c.p.c. per segnalargli l'eventuale mancanza dell'avviso relativamente ad uno o più degli altri creditori, ma proseguirà nelle operazioni delegate.

4. PUBBLICITÀ

Il professionista delegato redige ed inserisce sul "Portale delle Vendite Pubbliche" ai sensi dell'art. 490 c.p.c. l'avviso di vendita, contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico, e copia dell'ordinanza di delega, almeno 65 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto. In fase di inserimento sul "Portale delle Vendite Pubbliche", all'interno della Sezione "Elenco Siti autorizzati" il professionista delegato seleziona il Gestore vendita telematica, iscritto nel registro ai sensi del DM 32/2015 ed individuato dal Giudice per le operazioni di vendita telematica.
Il professionista delegato indica inoltre, nella sezione "Elenco Siti autorizzati", i Siti di Pubblicità individuati per la pubblicazione dell'inserzione: www.astegiudiziarie.it (di proprietà di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.) e www.venditegiudiziarieitalia.it (di proprietà di Abilio S.p.A.). A questi siti saranno pertanto propagate le informazioni relative all'avviso che si sta inserendo e gli stessi saranno oggetto di monitoraggio da parte del Portale.
Il professionista delegato provvede inoltre a rendere pubblico l'annuncio, mediante i seguenti adempimenti:

a. pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita ed alla relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione

delle offerte nella vendita senza incanto. La società garantirà la contemporanea pubblicità della vendita sul sito web del Tribunale www.tribunale.pisa.it;

b. pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "Il Tirreno" almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto;
c. pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet www.Casa.it e www.Idealista.it, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione dei link ovvero dei siti internet ove sono reperibili disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
d. Pubblicazione di virtual tour 360° dell'immobile pignorato, sul sito internet www.astegiudiziarie.it da effettuarsi solo in caso di immobili di valore superiore a **€ 300.000,00** e diversi dai terreni, dalle costruzioni non ultimate e dai ruderi, salvo casi particolari rimessi alla valutazione del Delegato. Per la realizzazione del Virtual Tour 360° degli immobili oggetto della procedura, il delegato dovrà indicare al custode di prendere immediato contatto (e comunque entro 10 giorni dalla presente ordinanza) con Aste Giudiziarie Inlinea Spa, inviando e-mail all'indirizzo virtualtour@astegiudiziarie.it, al fine di coordinare con la stessa le operazioni di sopralluogo da effettuare nel più breve tempo possibile. Aste Giudiziarie Inlinea Spa svolgerà tale attività in qualità di ausiliario e il referente della Società dovrà essere accompagnato di persona dal custode per consentire l'accesso agli immobili pignorati.

Gli adempimenti descritti ai punti a), b), c), d) che precedono dovranno essere richiesti a cura del professionista delegato, in maniera diretta, almeno 70 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., che gestisce il sito web www.astegiudiziarie.it, individuata da questa sezione come soggetto collettore unico per la gestione ed ottimizzazione delle forme di pubblicità su internet e sui quotidiani.

Il testo dell'inserzione sul quotidiano, sarà redatto dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ed approvato dal professionista incaricato, e conterrà unicamente i seguenti dati: numero di ruolo della procedura; numero lotto (ove non unico); ubicazione dell'immobile oggetto della vendita; diritto reale posto in vendita ed entità della quota (ove differenti dall'intera proprietà); tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.); stato di occupazione (libero, occupato, dal debitore/da terzi); ammontare del prezzo base, nonché l'ammontare in euro dell'offerta minima; data e ora della vendita senza incanto; nominativo del professionista delegato e recapito telefonico; nominativo del custode giudiziario e recapito telefonico, ove nominato; dove acquisire maggiori informazioni (eventuale associazione, siti internet); l'avviso di vendita dovrà contemplare altresì l'indicazione del nominato custode – come da separato contestuale provvedimento – con enunciazione dei relativi recapiti (sito internet: www.pisa.astagiudiziaria.com, tel. 050/554790) al fine di consentire agli eventuali interessati di acquisire ogni opportuna informazione.

La richiesta, comprensiva dei documenti da pubblicare su internet e del modulo di pubblicità firmato a cura del professionista delegato, potrà essere effettuata tramite:

- posta elettronica all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it;

- invio telematico della documentazione tramite l'area riservata del sito www.astegiudiziarie.it;

Eventuali richieste di assistenza e/o chiarimento relative alla pubblicazione dell'annuncio sul sito autorizzato www.venditegiudiziarieitalia.it potranno essere effettuata tramite: posta elettronica all'indirizzo venditegiudiziarieitalia@abilio.com;

Il professionista dovrà aver cura e quindi è responsabile di:

- trasmettere la documentazione da pubblicare su internet preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;
- indicare all'interno del "modulo di pubblicazione", per ogni singola richiesta di pubblicità, i dati corretti del soggetto nei confronti del quale deve essere emessa e trasmessa la fattura;
- verificare la correttezza della pubblicità su internet e sul quotidiano, richiedendo prima possibile alla società eventuali modifiche da effettuare;
- aggiornare l'esito di ciascuna vendita sul sito web www.astegiudiziarie.it al più presto dopo ciascun esperimento, seguendo le istruzioni indicate nella e-mail di richiesta esito inviata dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., il giorno fissato per la vendita.

Le società incaricate dell'effettuazione della pubblicità ed il gestore della vendita telematica rilasceranno fattura a nome del creditore che ha anticipato le relative somme.

Il professionista delegato specificherà nell'avviso di vendita che gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita; che gli interessati devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode; che inoltrata la richiesta, la visita deve avvenire nel più breve tempo possibile. Rammenta al custode/delegato che la disamina dei beni in vendita deve svolgersi con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

5. CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

5.1 Termini

Il professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 570 c.p.c. all'emissione del primo avviso di vendita nel termine massimo di 60 giorni dalla data della presente ordinanza e, in caso di esito infruttuoso dei tentativi di vendita, provvederà ad esperire fino a quattro esperimenti di vendita nel corso dei diciotto mesi successivi all'emissione dell'ordinanza (di cui tre da celebrarsi necessariamente durante i dodici mesi successivi), all'esito dei quali la presente delega dovrà intendersi spirata ed il Delegato dovrà rimettere gli atti al GE con la procedura di seguito illustrata. Il mancato rispetto di questi termini costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto.

In caso di esito negativo dell'ultimo dei tentativi di vendita autorizzati, il professionista delegato rimetterà gli atti al giudice non prima di aver seguito la procedura di seguito indicata.

Laddove tutti i tentativi di vendita autorizzati con l'ordinanza di delega si rivelino infruttuosi il Delegato richiederà all'Istituto vendite giudiziarie una relazione, da depositare nel termine di 30 giorni, con la quale quest'ultimo dovrà:

1. riferire se l'immobile è stato oggetto di visita da parte di potenziali acquirenti;
2. descrivere le attuali condizioni del medesimo;
3. offrire una valutazione sulle prospettive di liquidazione ed in particolare sul prezzo base sui cui procedere a nuovi tentativi di vendita;
4. riferire sullo stato di attuale occupazione dell'immobile.

Una volta pervenuta la relazione da parte dell'IVG -sollecitandola in caso di omesso invio - il Delegato dovrà inviarla al creditore procedente onde raccoglierne l'adesione per l'espletamento dei successivi esperimenti di vendita. Il Delegato potrà procedere se nel termine di 15 giorni il creditore non esprima il proprio dissenso. Solo al termine i Professionisti rimetteranno gli atti al giudice perché rinnovi l'ordinanza di delega per gli ulteriori tentativi di vendita, presentando istanza da denominarsi "richiesta rinnovo delega".

Laddove il termine concesso con l'ordinanza di delega sia spirato, la validità della delega è da intendersi comunque prorogata fino all'espletamento dell'ultimo tentativo di vendita autorizzato.

Laddove il prezzo prospettato come prezzo base del successivo esperimento di vendita raggiunga l'ammontare di € 20.000 il Delegato dovrà rimettere gli atti al GE per l'eventuale pronuncia ai sensi dell'art. 164-bis disp. att. c.p.c. con istanza denominata "rimessione atti al GE ex art. 164-bis dis. Att. c.p.c.".

5.2 Avviso di vendita

Il Delegato indicherà nell'avviso di vendita il prezzo base dell'offerta assumendo quale parametro il valore di stima come determinato, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., sulla base della relazione redatta dall'esperto stimatore**,** ovvero come eventualmente rettificato a seguito delle note e chiarimenti espressi ai sensi dell'art. 173-*bis*, disp. att. c.p.c. Il Delegato potrà discostarsi da esso soltanto in presenza di serie e circostanziate ragioni che dovranno essere comunicate al G.E. per ottenerne l'autorizzazione.

Con riferimento alla possibilità di cui all'art. 571, 2° comma, c.p.c. della presentazione di offerta non inferiore di oltre un quarto al prezzo base, il Delegato, nell'avviso di vendita, sarà tenuto ad indicare il limite sotto il quale le offerte saranno considerate inefficaci.

Il Delegato dovrà fissare un termine, non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento o dalla ricezione del fondo spese (se troppo dilazionata), per la presentazione delle offerte di acquisto.

L'inizio delle operazioni di vendita telematica potrà essere fissato esclusivamente di mercoledì, giovedì e venerdì ed in un orario compreso tra le ore 10:00 e le ore 17:00 e il termine per la formulazione delle offerte dovrà avere scadenza sempre in un giorno non festivo (con esclusione del sabato). Preciserà che, in tale data, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza. Preciserà, altresì, che qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un avvocato, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte.

Il Delegato dovrà stabilire presso il proprio studio od altro locale di sua pertinenza (studio personale, in associazione con altri professionisti o gruppi di professionisti e simili) o presso il luogo indicato dai Consigli dell'Ordine degli Avvocati, dei

Commercialisti o dal Consiglio notarile - di Pisa, il luogo ove, con modalità telematiche, sovraintenderà alle operazioni di vendita.

5.3 Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte

Il professionista verifica preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella presente ordinanza.

Egli dovrà esaminare le offerte nel giorno indicato al precedente punto 5.2), procedendo secondo le seguenti direttive:

a. saranno considerate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto, le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza, nonché le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità indicate ai punti successivi;
b. qualora sia presentata una sola offerta, o qualora a seguito della gara tra più offerenti, l'offerta migliore risulti superiore o pari al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta;
c. qualora sia presentata una sola offerta per un prezzo non inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., invita i Delegati a procedere all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente. Se, alla luce delle circostanze peculiari del caso concreto, reputa che ricorrano specifiche condizioni che consentano di ritenere sussistente una seria possibilità di aggiudicare l'immobile ad un prezzo superiore, rimetterà gli atti al G.E. allegando le menzionate circostanze e valutazioni. In caso contrario comunicherà al creditore procedente l'avvenuta aggiudicazione (unitamente al verbale di vendita), intimandogli di esprimere nel termine di 15 giorni le proprie osservazioni e determinazioni in merito all'offerta, procedendo all'aggiudicazione definitiva sia per il caso in cui il creditore esprima parere favorevole, sia per quello in cui egli ometta di far pervenire al delegato nel termine indicato le proprie determinazioni e rimettendo gli atti al giudice in caso di eventuale parere contrario all'aggiudicazione;
d. in caso di presentazione di più offerte efficaci, ai sensi dell'art. 573, 1° comma, c.p.c., proceda senz'altro alla gara sull'offerta più alta (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza). Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di parteciparvi o meno; la mancata effettuazione di rilanci implica non adesione alla gara;
e. in caso di mancanza di offerte, assegni l'immobile all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex artt. 588 e 589 c.p.c. l'assegnazione dovrà intendersi per un prezzo necessariamente pari al prezzo base;
f. all'esito della gara tra gli offerenti, se il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, assegni l'immobile all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex artt. 588 e 589 c.p.c. ovvero, in mancanza, aggiudichi al miglior offerente ex art. 573, 3° comma, c.p.c.;
g. consideri miglior offerta, ai sensi dell'art. 573, 3° comma, c.p.c., l'offerta più alta; a parità di offerte, quella garantita dal versamento di una cauzione d'importo maggiore; a parità di cauzione versata, quella per la quale sono previsti tempi di pagamento più brevi; a parità di tempi di pagamento, quella depositata per prima, utilizzando i criteri nella sequenza indicata;
h. nel caso siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

Il Delegato provvederà a redigere il verbale relativo alle suddette operazioni depositandone copia informativa nel fascicolo dell'esecuzione assieme agli allegati. Egli dovrà anche ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista ex art. 590-bis c.p.c., unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne profittare, autenticata dal pubblico ufficiale. Egli dovrà pure autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585, 2° co., c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo disposto dalla norma).
Il creditore che, *ex* art. 590-*bis* c.p.c., sia divenuto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.
Qualora tutte le offerte presentate si rivelino invalide od inefficaci il Delegato provvederà immediatamente a fissare un nuovo esperimento di vendita in un termine pari a quello indicato sub 5.2 indicando come prezzo base il prezzo originario.
Qualora non pervengano affatto offerte il Delegato provvederà immediatamente a fissare un nuovo esperimento di vendita in un termine pari a quello indicato *sub* 5.2 indicando come prezzo base il prezzo originario decurtato fino al 25% (potendo autorizzarsi da parte del GE riduzioni superiori in presenza di circostanziate condizioni), con identiche successive ed ulteriori decurtazioni per i successivi esperimenti di vendita, fino all'esaurimento degli esperimenti di vendita autorizzati.

5.4 Vendita telematica

È stabilita la vendita telematica "asincrona" *ex* art. 2, 1° comma, lett. h) del D.M. n. 32/2015, con offerte formulate in via telematica e gara in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura che sarà svolta con le modalità indicate nel prosieguo.

5.4.1 Deposito

Le offerte di acquisto si possono presentare esclusivamente con modalità telematiche ex artt. 12 e 13 D.M. n. 32/2015 come specificato nell'avviso di vendita.
Le offerte in via telematica devono essere depositate, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.
Per favorire l'accesso dell'utenza a tale modalità si evidenzi nell'avviso di vendita la possibilità di usufruire dell'assistenza gratuita fornita da Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. tramite l'Ufficio di assistenza alle vendite Telematiche sito presso il Tribunale di Pisa.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.
L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, 5° comma, D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, 4° comma e dell'art. 13 D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).
L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare, all'IBAN indicato dal delegato nell'avviso di vendita, importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.
Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. "numero ruolo" "anno ruolo" R.G.E., lotto n._____, versamento cauzione", dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della data ultima prevista per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico. A tal fine è onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia ed alle modalità di bonifico che garantiscono che questo sia accreditato sul conto della procedura entro il termine indicato.
L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000; il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio "Pagamenti pagoPA - Utenti non registrati" presente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale va allegata nel messaggio PEC con cui viene trasmessa l'offerta.
Il responsabile per i sistemi informativi autorizzati dal ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c. Nei casi di cui al presente comma le offerte saranno formulate a mezzo PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dal Delegato nell'avviso di vendita.
Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende

depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo avvocato per persona da nominare anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, ovvero trasmettendogli via PEC detta comunicazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

2. *Contenuto dell'offerta*

L'offerta **dovrà contenere**:

a. il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).

Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, 2° comma, D.M. n. 32/2015.

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente – o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica – da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, ovvero qualora il delegato sia un Notaio, previa autorizzazione dello stesso Notaio delegato ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. n. 149/2022, se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta – o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica – dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa la sopra detta autorizzazione. Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciato al soggetto che effettua l'offerta;

b. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
c. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
d. il numero o altro dato identificativo del lotto;
e. l'indicazione del delegato alle operazioni di vendita;
f. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
g. il prezzo offerto, che potrà essere inferiore di ¼ rispetto al prezzo base;
h. il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
i. l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è

possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

j. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione o la diversa documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico;

k. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

l. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

m. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste

n. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima

5.4.3 All'offerta dovranno essere allegati:

a. copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

b. ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;

c. copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;

d. se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

e. se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

f. se il soggetto offerente è interdetto, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

g. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e l'autorizzazione della assemblea o del Consiglio di amministrazione, ove occorrente. Nel caso di società con amministrazione congiunta, all'offerta dovrà essere allegata documentazione idonea a comprovare la sottoscrizione di tutti gli amministratori;

h. se l'offerta è presentata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

i. se l'offerente è uno straniero di cittadinanza di un paese non appartenente alla Unione Europea, copia del documento di soggiorno

j. Qualora l'aggiudicatario ai sensi dell'art. 585 c.p.c. per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione tale circostanza; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente alla procedura.

5.4.4 Modalità della vendita telematica

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso la sede degli Ordini professionali o presso lo studio designato dal professionista delegato o l'altro locale di cui al punto 5.2.

Le buste contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal professionista delegato solo al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica nella data ed all'orario indicati nell'avviso di vendita.
Gli offerenti in modalità telematica partecipano alla vendita esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.
Il professionista delegato, a partire dall'orario di inizio delle operazioni di vendita, provvede a verificare l'avvenuto accredito del bonifico sul conto intestato alla procedura.
In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione il professionista, verificata la validità delle offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti dichiarando ammissibili le offerte ritenute regolari ed inammissibili o inefficaci quelle non conformi a quanto disposto in questa ordinanza e della legge.
In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non dovranno essere visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed a tal fine il gestore della vendita telematica proceda a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.
In caso di presentazione di più offerte il delegato invita gli offerenti alla gara telematica sull'offerta più alta ed il bene venga aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto.
La gara si svolgerà mediante rilanci compiuti, nella misura indicata di seguito nell'ambito di un lasso temporale di cinque giorni, con scadenza alle ore 17:00 del quinto giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara. Il professionista curerà che il termine del quinto giorno non scada di sabato o domenica. Qualora vengano effettuate offerte in rialzo negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci)– c.d. *extra-time* – per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.
I rilanci sono stabiliti in misura non inferiore a: €250 per immobili con prezzo di base d'asta fino ad € 15.000; € 500 per immobili con prezzo di base d'asta da €15.000,01 ad €30.000,00; €1.000 per immobili con prezzo di base d'asta da €30.000,01 ad €60.000,00; €1.800,00 per immobili con prezzo di base d'asta da €60.000,01 ad €120.000,00; €3.500,00 per immobili con prezzo di base d'asta da €120.000,01 ad €240.000,00; €5.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da €240.000,01 ad €500.000,00; €10.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad €500.000,01 ad €1.000.000,00; €15.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad €1.000.000,00.
Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e con SMS ovvero con altro messaggio telematico. Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

Il delegato, quindi, provvederà all'aggiudicazione al maggior offerente, entro il giorno lavorativo (escluso il sabato) immediatamente successivo al termine della gara.
All'esito della gara, in caso di più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente che non si sia reso aggiudicatario. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione mediante disposizione all'istituto di credito presso il quale è aperto il conto della procedura per il riaccredito esclusivamente sui conti correnti di provenienza, indipendentemente dall'iban indicato nell'offerta.
Il verbale deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, i rilanci operati dai partecipanti alla gara e le loro osservazioni la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario. Il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato.
Il Delegato dovrà depositare a mezzo p.c.t. copia del verbale d'asta nel fascicolo dell'esecuzione provvedendo ad inserire una copia cartacea dello stesso negli atti del proprio fascicolo.
Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile; pertanto, si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita; quindi, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente in modalità telematica, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.
All'esito della vendita, ove raggiunta l'aggiudicazione, il Delegato dovrà comunicare il verbale di vendita al creditore procedente ed ai creditori iscritti ai sensi dell'art. 572, 1° co., c.p.c. e, laddove il prezzo per cui è avvenuta l'aggiudicazione sia inferiore al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore a un quarto il Delegato, procederà ai sensi dell'art. 5.3 lett. c).
Una volta intervenuta l'aggiudicazione dovrà richiedere ai creditori di inviargli le loro precisazione dei crediti senza quanto più innanzi stabilito.

5.5 Vendita telematica mista

La vendita telematica mista (ossia sia analogico-cartaceo che digitale) può essere prevista solo in casi eccezionali, laddove ricorrano concreti elementi che facciano ritenere che essa può favorire la presentazione di maggiori offerte. Il professionista Delegato rappresenterà al G.E. i predetti elementi, il quale stabilirà se autorizzare il ricorso alla vendita mista.

5.6 Regime delle vendite esecutive

Si rende noto agli offerenti che:

a. hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita in tempi congrui, fissando appuntamento con il custode tramite il PVP, laddove tale diritto non risulti garantito gli offerenti potranno farne esplicita richiesta al GE;
b. salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. l'offerta presentata nella vendita (senza incanto) è irrevocabile;
c. qualora l'aggiudicatario non lo esenti – con dichiarazione espressa da inserire nel fascicolo informatico –, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura esecutiva;
d. l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché della quota parte dei compensi spettanti al delegato

incaricato di predisporre la bozza del decreto di trasferimento e degli oneri accessori (registrazione, trascrizione e voltura);

e. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. n. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
f. la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né, salvo ovviamente il decorso del termine di legge per la stabilità del decreto di trasferimento e salvo l'eventuale esperimento di opposizioni agli atti esecutivi, potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
g. per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28/02/1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
h. l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Non potrà procedersi alla cancellazione delle trascrizioni dei sequestri disposti dal giudice penale e delle domande giudiziali, formalità per cui la cancellazione potrà essere disposta, qualora sussistenti i presupposti di legge, dal giudice competente, cui la parte aggiudicataria dovrà, a sua cura e spese, rivolgersi;
i. l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
j. la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal procedere, a propria cura e spese e a mezzo di professionisti di propria fiducia, ad eseguire visure di carattere ipotecario-catastale;
k. maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode e dal delegato, secondo le rispettive competenze, a chiunque vi abbia interesse;
l. per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie e che eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richieste al custode giudiziario al delegato o al gestore della vendita. Quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta se contattato presso i suoi recapiti;
m. ai sensi dell'art. 574 c.p.c. il versamento del prezzo può avvenire anche mediante rateazione e l'aggiudicatario, previa autorizzazione del G.E., può immettersi provvisoriamente ed interinalmente nel possesso dell'immobile purché fornisca una fideiussione, o altra garanzia, che siano autonome, irrevocabili ed a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari a favore della procedura a garanzia del rilascio dell'immobile entro trenta giorni dall'eventuale decadenza.

5.7 Saldo prezzo

Il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura di cui al punto 2, dovrà avvenire entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il **termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**.
L'aggiudicatario dovrà fornire, per le finalità antiriciclaggio di cui al d.lgs. n. 231/2007 dichiarazione di provenienza del denaro costituente il saldo prezzo.
Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

a. **bonifico bancario** sul conto corrente intestato alla procedura con indicazione del numero della procedura di cui al punto § 5. indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure:
b. consegna al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato al Tribunale di Pisa, procedura esecutiva, n. / R.G.E.

Le spese di trasferimento, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o l'IVA se dovuta per legge, sono a carico dell'aggiudicatario.
L'aggiudicatario dovrà pertanto provvedere nello stesso termine anche al pagamento degli oneri, fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese; ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.
L'importo complessivo di dette spese verrà stabilito entro 10 giorni dall'aggiudicazione, in via provvisoria e salvo conguaglio, dal Delegato da calcolarsi in misura percentuale sul prezzo di aggiudicazione e dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e con le modalità indicate per il saldo prezzo.
Il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto alla sospensione feriale dei termini ex 1 L. 742/1969.
Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.. Il Delegato ove riscontri i suddetti presupposti applicativi dovrà richiedere al giudice l'emissione del decreto di condanna dell'aggiudicatario decaduto ex art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c. p.c., depositando bozza del provvedimento in formato editabile redatta secondo il modello che verrà pubblicato sul sito del tribunale. In tal caso laddove, nel predisporre il progetto di distribuzione, il delegato riscontrasse l'incapienza del ricavato per il soddisfacimento dei creditori intervenuti; il credito in questione sarà attribuito ai creditori insoddisfatti, eventualmente proporzionalmente, nel rispetto della graduazione dei crediti (es. soddisfatti crediti in prededuzione e l'ipotecario, il credito andrà attribuito pro quota ai creditori chirografari). In caso di reiterate decadenze, dovrà richiedere al Giudice di disporre l'eventuale aumento della cauzione, segnalando eventuali legami intercorrenti tra gli esecutati ed i soggetti aggiudicatari (es. rapporti di parentela, soci etc.).
L'aggiudicatario o l'assegnatario, ai sensi del combinato disposto degli artt. 508 e 585 c.p.c., possono concordare con l'istituto di credito titolare di garanzia ipotecaria l'assunzione del debito, con liberazione del debitore esecutato. In tal

caso dovranno depositare l'atto di accordo o l'assenso del creditore ipotecario, con l'espressa indicazione della liberazione del debitore esecutato, chiedere al Delegato ai sensi dell'art. 591-bis, 3° co., n. 10 c.p.c., di procedere alla determinazione delle spese di procedura ed autorizzazione l'assunzione del debito con il pagamento delle sole somme relative alle spese di procedura.

6. CREDITORE FONDIARIO

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. n. 646/1905, ovvero del D.P.R. n. 7/1976, ovvero dell'art. 38 D.lgs. n. 385/1993 (***creditore fondiario***), il delegato inviterà l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, almeno 15 giorni prima della data di cui al punto n. 5, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata e le modalità del versamento, dandone avviso all'aggiudicatario già nel verbale di cui al successivo punto n. 5.4.3.

Il delegato provvederà a verificare la natura fondiaria del credito dell'istante, il deposito da parte del creditore fondiario del decreto di ammissione allo stato passivo dell'eventuale fallimento del debitore esecutato e a verificare la somma spettante *ex* art. 2855 c.c. in base al conteggio allo stesso trasmesso (ovvero, da trasmettere).

Il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità:

1. l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
2. il professionista delegato verserà al creditore (o al cessionario del credito) – con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura – una somma pari all'80% del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c. e previa deduzione delle somme occorrenti alla copertura delle spese di procedura (c.d. in prededuzione) ed in particolare per il saldo delle competenze degli ausiliari, che il Delegato determina, salva successiva e puntuale liquidazione giudiziale.

Si specifica che, attesa la natura eccezionale della norma di cui all'art. 41 TUB, il relativo privilegio processuale non dovrà essere risconosciutogli nel caso in cui il debitore sia rappresentato da procedure diverse da quelle di fallimento e liquidazione giudiziale.

7. DECRETO DI TRASFERIMENTO

Il Delegato dovrà predisporre la bozza di decreto di trasferimento e trasmetterlo per la sottoscrizione del G.E. entro 45 giorni dal versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento oppure dare tempestivo avviso al G.E. del mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento. La bozza dovrà essere corredata dell'avviso di vendita, del verbale delle operazioni, della prova della pubblicità effettuata, del certificato di destinazione urbanistica dell'immobile, nonché prova dell'avvenuto pagamento dell'imposta di registro effettuata con modello F24 ed eventuali dichiarazioni da allegare.

Previa nuova verifica delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli medio tempore effettuate sull'immobile, in ordine alla quale il Delegato acquisirà una visura aggiornata per verificare quale sia lo stato attuale delle iscrizioni e trascrizioni, la bozza dovrà contenere l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile anche successivi alla trascrizione del pignoramento (con esclusione delle trascrizioni delle domande giudiziali e dei sequestri penali).

La bozza dovrà altresì indicare lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia (ove l'aggiudicatario sia coniugato) dichiarato dall'aggiudicatario persona fisica; qualora l'aggiudicatario persona fisica che non acquisti

nell'esercizio di attività imprenditoriale o professionale sia coniugato in comunione dei beni, l'acquisto ricadrà nella comunione, a meno che l'aggiudicatario non fornisca, non oltre il momento del pagamento del saldo prezzo, copia della convenzione di separazione dei beni.
Qualora l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585, 3° comma, c.p.c., abbia inteso fare ricorso per il pagamento del saldo prezzo ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato il Delegato, conformemente al disposto della predetta norma, inserirà nel decreto di trasferimento la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €_____ da parte di _____ a fronte del contratto di mutuo a rogito _____ e che le parti mutante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c. è fatto divieto al Conservatore dei Registri immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.
L'aggiudicatario o l'assegnatario ai sensi dell'art. 508 e 585 c.p.c. possono subentrare previa autorizzazione del Delegato, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi i relativi obblighi, purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori o le spese. Nel caso di vendita in più lotti ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.
Il Delegato dovrà eseguire, entro 120 giorni dall'avvenuta sottoscrizione del decreto da parte del G.E., le formalità di cui all'art. 591-*bis*, 2° comma, n. 11, c.p.c.
Il Delegato dovrà eseguire le formalità di registrazione, trascrizione rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585, 3° comma, c.p.c., il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata, dovrà inoltre provvedere all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecaria e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti, anche richiedendo le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami, all'annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento.
Egli dovrà trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione.

8. PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

Il Delegato entro 30 giorni dal versamento del saldo prezzo, ai sensi dell'art. 596 c.p.c., dovrà predisporre e depositare nel fascicolo dell'esecuzione una bozza preliminare del progetto di distribuzione, anche parziale, contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano. Il Delegato dovrà predisporre progetti di distribuzione parziale ogni qual volta le somme riscosse consentano di soddisfare i creditori in misura significativa, anche proporzionalmente al valore

del loro credito, in tal caso le somme distribuite non possono superare il 90% di quelle disponibili.
Al fine di redigere il progetto di distribuzione il Delegato provvederà subito dopo l'aggiudicazione ad acquisire dal creditore procedente e dagli intervenuti la nota di precisazione dei crediti, con l'indicazione delle rispettive ragioni di prelazione, e delle spese, assegnando all'uopo ai creditori il termine perentorio di 15 giorni per il deposito della relativa nota di precisazione del credito.
Del pari dopo l'aggiudicazione dell'ultimo dei lotti in cui siano eventualmente divisi i beni staggiti il Delegato provvederà a darne comunicazione agli ausiliari invitandoli a presentare al GE istanza di liquidazione delle loro spettanze.
Parimenti egli dovrà: chiedere al Giudice dell'esecuzione la liquidazione delle proprie competenze; sollecitare il custode e l'esperto a domandare la liquidazione dei propri compensi al G.E.; richiedere alla banca ove è depositato il ricavo della vendita l'estratto conto comprensivo degli interessi maturandi sino alla data della udienza, con la specifica indicazione delle spese maturande fino alla chiusura del conto, ivi comprese imposte e spese di chiusura; informare le società che curano i servizi di pubblicità ed il gestore della vendita che è in corso la predisposizione della bozza del progetto di distribuzione di modo che le società possano comunicare al delegato, entro 15 giorni, la eventuale pendenza di insoluti e richiederne la collocazione in riparto in via privilegiata ex art. 2770 c.c. allegando le relative fatture.
Nel caso in cui una parte si sia avvalsa del gratuito patrocinio con anticipazione e/o prenotazione a debito dello Stato delle spese dell'esecuzione, previa verifica dell'ammontare delle stesse, il Delegato dovrà inserire nel riparto dette somme in favore dell'Erario in prededuzione.
Nel caso in cui i creditori non abbiano depositato nei termini previsti alcuna nota di precisazione dei rispettivi crediti il Delegato dovrà riportare i relativi crediti per come risultanti dall'atto di precetto depositato ma dovrà comunque includere nel progetto di distribuzione anche i diritti relativi alle spese da questi sostenute che provvederà a calcolare sulla base delle risultanze degli atti di causa.
Nel caso in cui non risultino ancora pervenuti da parte del GE i provvedimenti di liquidazione delle spettanze degli ausiliari e del Delegato, questi provvederà comunque ad indicare nella bozza del progetto di distribuzione i relativi valori (da ritenere meramente indicativi fino all'effettiva liquidazione) da calcolare tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dalle tariffe vigenti e considerando quale parametro di riferimento quanto riconosciuto al singolo creditore in sede di distribuzione, ciò che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art. 5, 1°comma, ultimo periodo, D.M. n. 55/2014, come aggiornato dal D.M. 147/2022, e la base di calcolo stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c., per l'esperto, e dal D.M. 227/2015, per il delegato.
Ove all'esito delle liquidazioni effettuate dal GE i relativi valori si discostino da quelli di massima indicati dal Delegato questi dovrà corrispondentemente modificare il progetto di distribuzione. A tal fine sarà cura del Delegato sollecitare il GE a deliberare le liquidazioni mancanti una volta trascorsi 6 mesi dal deposito della bozza di progetto. Il Delegato non dovrà fissare l'udienza di approvazione prima che sia predisposta, all'esito di tutti gli adempimenti a ciò necessari, la formulazione definitiva del progetto di distribuzione.
Nella predisposizione del progetto di distribuzione il Delegato dovrà determinare la somma distribuibile ai creditori, previo accantonamento di un importo tale da garantire il sostenimento delle spese a carico della procedura ancora da sostenere, nonché le somme che spetterebbero ai creditori indicati nell'art. 510, 2° comma, seconda parte, c.p.c. Al momento del deposito della bozza di progetto di

distribuzione il Delegato è autorizzato ad emettere disposizione di pagamento a proprio favore nei limiti del 50% delle somme stimate come dovutegli.
Ove le liquidazioni del GE non si discostino dai valori indicati nella bozza del progetto di distribuzione, oppure successivamente al deposito del progetto di distribuzione riformulato all'esito delle intervenute liquidazioni (ove queste si discostino dai valori preventivati nella bozza), il GE potrà disporre osservazioni e rettifiche al progetto, in mancanza delle quali e decorso comunque il termine di 15 giorni (dall'ultima delle liquidazioni o dal deposito del progetto riformulato) il Delegato dovrà procedere a fissare l'udienza per l'approvazione del progetto.
Il Delegato dovrà fissare il luogo, il giorno e l'ora di celebrazione dell'udienza nella quale si discuterà il progetto di distribuzione, e ne darà comunicazione alle parti in uno al progetto di distribuzione, avendo cura che tra la comunicazione e la data dell'udienza decorra un termine di almeno dieci giorni. Il Delegato dovrà depositare telematicamente il provvedimento di fissazione dell'udienza e comunicarlo via PEC a tutti i creditori intervenuti e al debitore costituito, i quali potranno far pervenire le proprie osservazioni prima dell'udienza ed entro il termine che verrà stabilito dal Delegato. Ai creditori in procinto di percepire somme in sede di distribuzione andrà inviato, anche, l'invito ad indicare le coordinate bancarie del creditore, e/o del difensore anticipatario, per l'esecuzione dei bonifici delle somme spettanti, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore.
Il Delegato dovrà invitare i creditori che percepiranno somme in base al piano di riparto, a far pervenire prima dell'udienza, le menzionate indicazioni, secondo le modalità ed i tempi previsti dal Delegato stesso, con l'avvertenza che i termini indicati sono perentori e che il mancato rispetto di tali formalità comporterà il ritardo nel pagamento delle somme spettanti a **tutti** i creditori.
Qualora il creditore fondiario, ai sensi dell'art. 41 TUB, abbia incassato somme non dovute, il delegato predisporrà altresì l'ordine di restituzione delle somme non dovute nei confronti del creditore.
In sede di udienza il Delegato dovrà redigere il verbale di approvazione del progetto di distribuzione e depositarlo telematicamente entro tre giorni lavorativi dall'udienza.
Ai sensi dell'art. 567 c.p.c. la mancata comparizione delle parti per la discussione sul progetto di distribuzione innanzi al professionista delegato importa approvazione del progetto per gli effetti di cui all'articolo 598 c.p.c.
Laddove all'udienza sorgano contestazioni il Delegato dovrà tentarne la composizione ricercando l'accordo delle parti, se ciò non risulta possibile esse andranno sottoposte al Giudice, perché si pronunci ai sensi dell'art. 512 c.p.c., consegnandogli il verbale contenente i rilievi formulati, compendiati e ordinatamente esposti in uno ad una breve relazione con cui il Delegato prenderà posizione sulle voci contestate.
Se non sorgono contestazioni, o se nessuno compare o deposita memorie all'udienza indicata il progetto di distribuzione dovrà intendersi approvato ai sensi dell'art. 597 e 598 c.p.c. Il Delegato dichiarerà pertanto esecutivo il progetto di distribuzione e, decorso il termine di venti giorni dall'udienza di approvazione del progetto distribuzione, provvederà all'emissione dei bonifici e alla chiusura del conto intestato alla procedura. Il Delegato dovrà depositare in Cancelleria in unico atto la documentazione bancaria, le eventuali fatture e quietanze dei pagamenti eseguiti nel corso della procedura. In caso di riparto finale all'esito dei pagamenti rimetterà la suddetta documentazione al G.E. instando per la dichiarazione di estinzione.

L'udienza di approvazione del potrà tenersi anche nelle forme di cui all'art. 127-bis e 127-ter c.p.c., con mezzi audiovisivi o con note di trattazione scritta in sostituzione dell'udienza in presenza, dovendo fissare comunque l'udienza in presenza laddove anche solo una delle parti lo richieda.

NOMINA

gestore della vendita telematica la società **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**;

DISPONE

che il portale del gestore della vendita telematica sia il sito www.astetelematiche.it;

DISPONE

che il referente della procedura sia il delegato

MANDA

alla Cancelleria di comunicare il presente provvedimento al professionista delegato ed alle parti costituite.

ORDINA

al custode di comunicare entro 15 giorni di comunicare alla parte esecutata copia del presente provvedimento

FISSA

In 30 giorni il termine per la notifica della presente ordinanza, a cura del creditore procedente, o ipotecario di primo grado se presente e diverso dal primo, ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. non intervenuti ex art. 569, ultimo comma, c.p.c. nonché all'eventuale coniuge (se trattasi di bene oggetto di comunione legale), all'eventuale comproprietario non debitore ed al debitore principale (se la procedura si svolga contro il terzo proprietario ex artt. 602 e seguenti c.p.c.)

DISPONE

che il delegato non dia corso alle operazioni di vendita prima della scadenza del termine sopra indicato per le notifiche poste a carico del creditore procedente, previo riscontro della relativa regolarità

ASSEGNA

termine di 24 mesi per lo svolgimento delle attività delegate.

DISPONE

che, per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applichino le vigenti norme di legge.

Pisa, lì 22/9/2026

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Laura Pastacaldi